

<http://dx.doi.org/10.18778/1733-3180.13.09>

**LIDIA GROEGER**

Uniwersytet Łódzki

Wydział Nauk Geograficznych

Katedra Studiów Ludnościowych i Badań nad Usługami

**3**

## **PZESTRZEŃ MIESZKANIOWA MIAST WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO**

### **RESIDENTIAL SPACE OF THE CITIES FROM ŁÓDŹ VOIVODESHIP**

Artykuł wpłynął do redakcji 05.02.2014 r.; po recenzjach zaakceptowany 26.02.2014 r.

GROEGER L., 2014, *Przestrzeń mieszkaniowa miast województwa łódzkiego* [w:] Klima E. (red.), *Ludność, Mieszkalnictwo, Usługi – w 70. rocznicę urodzin Profesora Jerzego Dzieciuchowicza. Population, Housing, Services – 70<sup>th</sup> Anniversary of Professor Jerzy Dzieciuchowicz*, „Space–Society–Economy” 13, Department of Population and Services Studies, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 149–171. /ISSN 1733-3180/

*Dr Lidia Groeger, Uniwersytet Łódzki, Katedra Studiów Ludnościowych i Badań nad Usługami, ul. Kopcińskiego 31, 90-142 Łódź;  
e-mail: groeger@interia.pl*

#### **STRESZCZENIE**

W opracowaniu szczególną uwagę poświęcono charakterystyce przestrzeni mieszkaniowej związanej z realizacją jednej z podstawowych potrzeb człowieka, a mianowicie mieszkania. W opracowaniu przedstawiono charakterystykę przestrzeni mieszkaniowej 43 miast województwa łódzkiego. Do charakterystyki organizacji przestrzeni mieszkaniowej wybrano 9 mierników, których dobór spełniał kryteria merytoryczne i statystyczne. Pozwoliły one uchwycić zróżnicowanie przestrzeni mieszkaniowej analizowanych miast na podstawie dostępnych danych statystycznych. Wynikiem przeprowadzonych analiz jest typologia przestrzeni mieszkaniowej miast województwa łódzkiego. Umożliwia ona dokonywanie kompleksowych

porównań sytuacji miasta w stosunku do innych miast województwa łódzkiego oraz wskazania pożądanych kierunków rozwoju przestrzeni mieszkaniowej na lokalnym terenie.

**SŁOWA KLUCZOWE:** *przestrzeń miejska, mieszkalnictwo, miasta, województwo łódzkie*

### 3.1. WPROWADZENIE

Zainteresowaniem badaczy w zależności od reprezentowanych dziedzin badawczych cieszą się różne kategorie przestrzeni. Geografowie, obok elementów przyrodniczych budujących fizyczną strukturę przestrzeni, dostrzegają również wytwory ludzkiej działalności. Przestrzeń wytwarzana przez ludzi w procesie rozwoju społecznego jest często określana w zależności od rodzaju realizowanych w niej ludzkich działań jako: przestrzeń komunikacyjna, przestrzeń rekreacyjna, przestrzeń mieszkaniowa itp. (Włodarczyk 2009; Groeger 2013) Jest ona naznaczona dominującą funkcją wytworzoną w procesie przekształcania naturalnego środowiska i dostosowywania go do aktualnych potrzeb społecznych na określonym poziomie rozwoju społeczno-gospodarczego. Wśród tych wielu kategorii przestrzeni szczególnym zainteresowaniem jest darzona przestrzeń mieszkaniowa związana z realizacją jednej z podstawowych potrzeb człowieka, a mianowicie mieszkania.

W niniejszym opracowaniu przestrzeń mieszkaniowa jest rozumiana jako część przestrzeni geograficznej, pełniąca realnie lub potencjalnie funkcje mieszkaniowe, zagospodarowana na cele mieszkaniowe, postrzegana przez ludność jako miejsce zamieszkania (Groeger 2013).

Obszarem o najbardziej dynamicznych i skomplikowanych procesach urbanizacyjnych jest miasto. Przestrzeń miejska, pełniąca również funkcje mieszkaniowe, rozrasta się w mniej lub bardziej kontrolowany sposób. Jej dostępność, lokalizacja, odpowiedni poziom wyposażenia oraz suma dodatkowych cech społecznych sprawiają, że jest czymś własnością, posiada swoją wartość i jest społecznie pożądana. Wydaje się, że urbaniści nie do końca panują nad tym dynamicznym rozwojem, a wzrost ilościowy nie idzie w parze z jakością przestrzeni miejskiej. Dbanie o ład przestrzenny w warunkach komercjalizacji przestrzeni napotyka wiele trudności, dlatego istotnym jest rozpoznanie na różnych poziomach szczegółowości stanu współczesnej przestrzeni mieszkaniowej w Polsce. Przeszłość historyczna oraz zachodzące przemiany ustrojowe powodują, że w miejskiej przestrzeni mieszkaniowej mamy z jednej strony do czynienia z dawnymi potentatami socjalistycznej gospodarki mieszkaniowej – dużymi osiedlami mieszkaniowymi z wielkiej płyty, zarządzanymi przez skostniałe spółdzielnie mieszkaniowe oraz z drugiej strony – ekspansywnymi deweloperami dążącymi do uzyskania jak

największego zysku ze swej działalności. Gdzieś pośrodku między inwestorami a mieszkańcami miast funkcjonują gminy, które dostały duże możliwości kreowania przestrzeni miast, lecz w nowych warunkach ekonomicznych i prawnych powstałych po 1990 r. bez ugruntowanych procedur i braku doświadczenia, nie do końca w racjonalny sposób tworzą przestrzeń mieszkaniową swoich miast.

W opracowaniu przedstawiono charakterystykę przestrzeni mieszkaniowej 43 miast województwa łódzkiego. Wykorzystano dane statystyczne z lat 2007–2009. Dobór lat, z których pochodzą dane statystyczne, uzależniony został od wiarygodności i dostępności danych z możliwie jednego okresu czasowego. Do charakterystyki przestrzeni mieszkaniowej wybrano 9 mierników, których dobór spełniał kryteria merytoryczne i statystyczne. Pozwoliły one uchwycić zróżnicowanie przestrzeni mieszkaniowej analizowanych miast na podstawie dostępnych danych statystycznych. Przystępna forma zaproponowanych niewielu prostych mierników pozwoliła obiektywnie opisać cechy miejskiej przestrzeni mieszkaniowej.

Wynikiem przeprowadzonych analiz jest typologia przestrzeni mieszkaniowej miast województwa łódzkiego. Umożliwia ona dokonywanie kompleksowych porównań sytuacji miasta w stosunku do innych miast województwa łódzkiego oraz wskazywania pożądanych kierunków rozwoju przestrzeni mieszkaniowej na lokalnym terenie.

### **3.2. MIERNIKI ZRÓŻNICOWANIA PRZESTRZENI MIESZKANIOWEJ**

Zakres przestrzenny charakterystyki przestrzeni mieszkaniowej, obejmujący wszystkie miasta województwa łódzkiego, powodował konieczność przyjęcia uniwersalnych mierników, które byłyby możliwe do uzyskania dla 43 badanych miast. Uznano, że w opisie zróżnicowania organizacji miejskiej przestrzeni mieszkaniowej należy uwzględnić czynniki sprawcze, decydujące o sposobie jej urządzenia. Przyjęto za S. Liszewskim (2012) pięć grup czynników, uzupełniając je o czynniki infrastrukturalne i ekonomiczne.

Wykaz obejmuje następujące czynniki i reprezentujące je mierniki:

- ludnościowo-administracyjny – gęstość zaludnienia, przyrost rzeczywisty ludności;
- funkcjonalny – % użytków rolnych i lasów w powierzchni miasta;
- infrastrukturalny – % mieszkań wyposażonych w łazienkę;
- morfologiczno- historyczny – mediana wieku zabudowy mieszkaniowej;
- społeczno-kulturowy – zasoby mieszkaniowe na 100 gospodarstw domowych, zużycie energii elektrycznej w gospodarstwach domowych na 1 mieszkańca;
- prawno-własnościowy – % udział mieszkań komunalnych;

– ekonomiczny – przeciętna wartość 1 m<sup>2</sup> działki pod budownictwo mieszkaniowe.

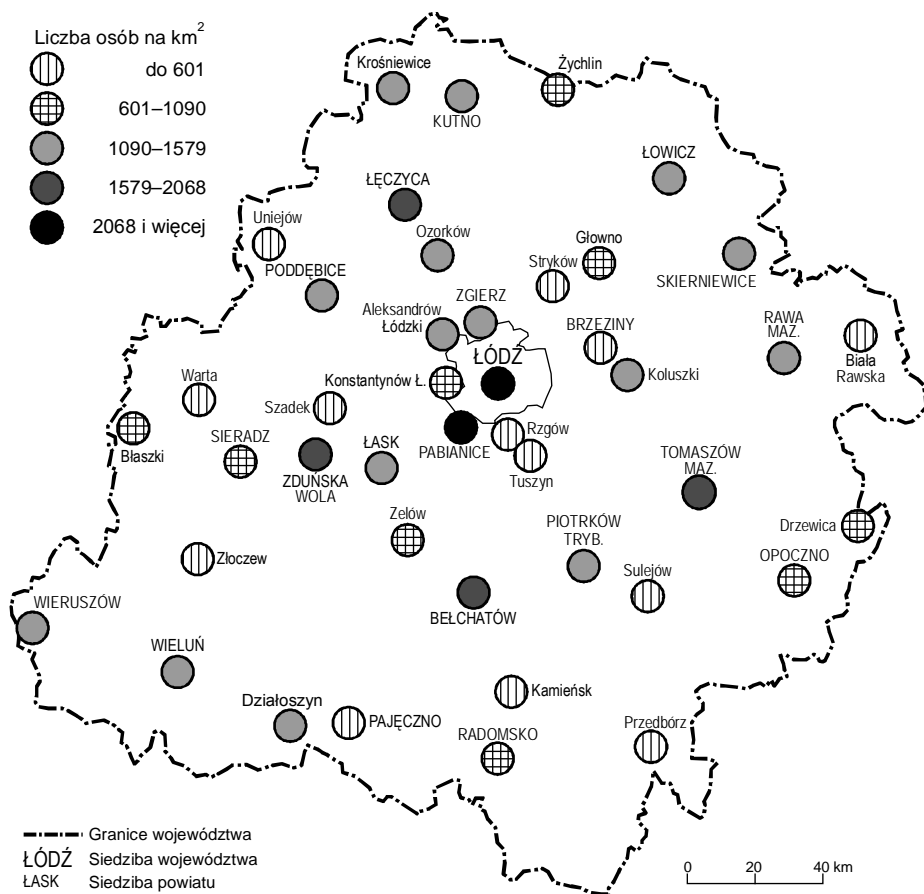
Dobór mierników nie wyczerpuje możliwości opisu przestrzeni mieszkaniowej na podstawie dostępnych danych statystycznych i może być dyskusyjny, jednak zamiarem było dokonanie takiej ich selekcji, aby zawierały w sobie jak największy ładunek informacji przy minimalnej ich liczbie. Dlatego dobór cech diagnostycznych został oparty na trzech grupach kryteriów: merytorycznych, formalnych i statystycznych (Grabiński 1992).

W celu przestrzennej prezentacji mierników posłużono się przedziałami wartości obejmującymi po 20% rozpiętości między maksymalną a minimalną wartością danego miernika. Umożliwia to porównanie sytuacji przestrzeni mieszkaniowej w zakresie uwzględnionych mierników dla badanych miast w różnych okresach czasowych.

Podstawowym elementem organizacji przestrzeni mieszkaniowej jest czynnik ludnościowo-administracyjny. Obszar miasta wyznaczony granicami administracyjnymi jest przestrzenią, w której funkcjonują mieszkańcy, korzystają z dobrodziejstw infrastrukturalnych miasta, jak również podlegają regulacjom prawnym wprowadzanym przez administrację na danym terenie. Ich nadmierne zagęszczenie na danym terenie może powodować dyskomfort, ponieważ wymusza to rywalizację o przestrzeń. Jak pisał L. Wirth (1938) i H. Lefebvre (1974) – duże zagęszczenie ludności prowadzi częściej do patologicznych zachowań, obniża poczucie przynależności do danej zbiorowości ludzkiej, sprzyja poczuciu alienacji i anonimowości. Te negatywne zjawiska zaznaczają się również w przestrzeni mieszkaniowej, a wyraża je nadmierna gęstość zabudowy, graffiti na murach, duże blokowiska lub stare kamienice zamieszkiwane przez anonimowych mieszkańców. Im większe zbiorowości, tym niższe poczucie wpływu na otaczającą przestrzeń, zatem gęstość zaludnienia pozwala pośrednio opisać przestrzeń mieszkaniową.

Na obszarze województwa łódzkiego w 2008 r. zlokalizowane były 43 miasta, które pod względem administracyjnym stanowiły gminy miejskie lub miejsko-wiejskie. Dane statystyczne dotyczące liczby ludności i powierzchni odnosiły się tylko do terenów miejskich, co ma istotne znaczenie dla porównywalności danych. Miasta w województwie łódzkim zajmują bardzo zróżnicowaną powierzchnię. Najmniejsze – Błaszki, położone przy zachodniej granicy województwa mają zaledwie 2 km<sup>2</sup>. Natomiast największa powierzchnioowo jest Łódź (293 km<sup>2</sup>), będąca stolicą województwa i jednocześnie czwartym miastem w kraju pod względem zajmowanej powierzchni po Warszawie, Krakowie i Szczecinie. Gęstość zaludnienia jest wypadkową zajmowanej powierzchni i liczby ludności. Liczba ludności Łodzi wynosiła 748 tys. (GUS BDL 2008), co plasowało ją w kraju na trzecim miejscu po Warszawie i Krakowie. Najmniej mieszkańców w województwie łódzkim miał Szadek, który również

charakteryzowała najniższa gęstość zaludnienia – zaledwie 112 os./km<sup>2</sup>. Najbardziej zurbanizowana była Łódź, gdzie gęstość zaludnienia jest ponad dwudziestokrotnie większa (2 555 os./km<sup>2</sup>). Przy tak dużej rozpiętości wartości można było się spodziewać znacznego poziomu dyspersji. Dla miast województwa łódzkiego współczynnik zmienności gęstości zaludnienia przyjął wartość 57%, co świadczy o wysokim stopniu zróżnicowania wartości dla badanej zbiorowości 43 miast (ryc. 1).



Ryc. 1. Gęstość zaludnienia w miastach województwa Łódzkiego w 2008 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Przestrzenny rozkład gęstości zaludnienia w miastach województwa łódzkiego nawiązuje do rozkładu ośrodków centralnych według W. Christallera. Centralnym punktem o największej gęstości zaludnienia jest Łódź z Pabianicami, wokół nich w odległości ok. 70 km zlokalizowane są kolejne miasta o największej gęstości zaludnienia – Łęczyca, Zduńska Wola, Bełchatów,

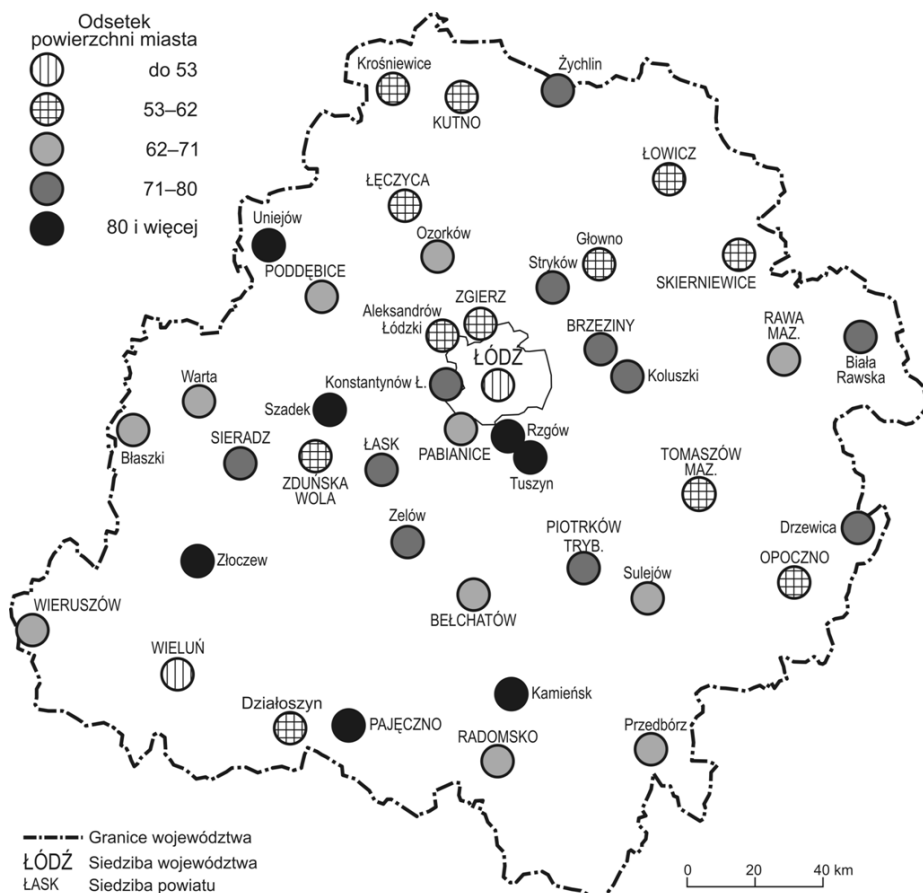
Tomaszów Mazowiecki. Układ przestrzenny przypomina układ heksagonalny. Kolejną strefę od centralnie położonej Łodzi zajmuje pierścień miast o najniższej gęstości zaludnienia. Tworzą go – Uniejów, Warta, Złoczew, Pajęczno, Kamieńsk, Przedbórz, Sulejów i Biała Rawska. Dopiero poza tym pierścieniem ponownie pojawiają się miasta o większej gęstości zaludnienia. Jedynym odstępstwem od charakterystycznego rozmieszczenia jest obszar położony na północny-wschód od Łodzi w kierunku Warszawy. Bliskość dwóch dużych ośrodków miejskich może wpływać na sytuację w zakresie gęstości zaludnienia miast na tym obszarze. Opisane prawidłowości w rozkładzie gęstości zaludnienia mogą się zmieniać wraz z inkorporacją nowych terenów w obszary administracyjne miast. Jednak zjawisko to nie jest pożądane przez mieszkańców obszarów sąsiadujących z miastami. W małych zbiorowościach mieszkańcy mają większy wpływ na kształtowanie przestrzeni, w której funkcjonują, wchłonięci w organizm miejski tracą na znaczeniu, stanowią zaledwie część dużego organizmu miejskiego.

Informacje na temat gęstości zaludnienia powiązane z analizą sytuacji w zakresie przyrostu rzeczywistego ludności mogą wskazać, które ośrodki rozwijają się i w związku z tym są atrakcyjne dla mieszkańców na miejsce zamieszkania. W miastach województwa łódzkiego generalnie mamy do czynienia z ubytkiem ludności, dlatego szczególnie interesujący jest dodatni przyrost rzeczywisty ludności w sześciu miastach badanego obszaru. W 2008 r. najwyższy przyrost ludności notowany był w Aleksandrowie Łódzkim (5,2‰). W kolejnych latach stale utrzymywał się na wysokim dodatnim poziomie (2,03‰ – w 2012 r.). Spowodowany był napływem nowych mieszkańców, głównie z obszaru Łodzi. Niższe ceny nieruchomości mieszkaniowych w mniejszych miastach aglomeracji łódzkiej powodują odpływ z Łodzi, szczególnie młodych ludzi, na tereny satelitarnych miast, takich jak: Rzgów (3,9‰), Konstantynów Łódzki (3,2‰), Zgierz, Tuszyn. W przypadku dwóch ostatnich wysoki ujemny przyrost naturalny przeważa nad dodatnim saldem migracji, z tego powodu miasta te notują ujemny przyrost rzeczywisty. Natomiast sytuacja Pabianic jest odmienna, mimo, że jest miastem położonym blisko Łodzi. Pabianice są mało atrakcyjnym miastem na miejsce zamieszkania, na co wskazuje wysokie ujemne saldo migracji, jak i również ujemny przyrost naturalny. Ma ono również, po Łodzi, największą gęstość zaludnienia i podobnie jak Łódź nie jest wybierane na miejsce zamieszkania. Dodatni przyrost rzeczywisty jest również udziałem Sulejowa (2,2‰) położonego w sąsiedztwie Piotrkowa Trybunalskiego, który notuje wysoki odpływ ludności. Atrakcyjne położenie Sulejowa w otoczeniu lasów w sąsiedztwie Zalewu Sulejowskiego jest niewątpliwie jego atutem, przez co miasto to oferuje atrakcyjniejsze i spokojniejsze miejsca do zamieszkania niż duży, gęsto zaludniony i droższy Piotrków Trybunalski. Duże miasta przyciągają ludność oferując im większe możliwości

znalezienia pracy, korzystania z infrastruktury społecznej. Jednak natłok ludności, duże zurbanizowane przestrzenie, oferujące małe możliwości pozyskania za rozsądną cenę własnego fragmentu przestrzeni powodują, że zyskują nowych mieszkańców obszary położone w sąsiedztwie dużych miast. Jest to problem wielokrotnie podnoszony w analizach przestrzeni miejskiej (Jakóbczyk-Gryszkiewicz 1998; Kajdanek 2012). Zatem wydaje się, że wskazanie elementów istotnych w kształtowaniu przestrzeni mieszkaniowej w skali miast i osiedli mieszkaniowych jest nadal aktualne i niezwykle potrzebne społecznie.

Kolejnym czynnikiem wskazującym na charakter miejskiej przestrzeni mieszkaniowej w badaniu miast województwa łódzkiego jest kryterium funkcjonalne. Najoczywistszym miernikiem byłyby w tym przypadku udział powierzchni terenów o funkcji mieszkaniowej w ogólnej powierzchni miasta. Jednak takich danych nie można było uzyskać dla wszystkich badanych miast. Między innymi z tego powodu posłużono się powierzchnią użytków rolnych i lasów w ogólnej powierzchni miasta. Im większa była ich powierzchnia, tym miasto posiadało większe rezerwy terenów, które mogłyby zostać przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe. Sama obecność wolnych terenów, które w mieście mogą być wykorzystywane na cele rekreacyjne, niewątpliwie podnosi atrakcyjność przestrzeni mieszkaniowej danego miasta. Wolne tereny mogą również zostać wykorzystane w prowadzeniu odpowiedniej polityki przestrzennej gminy, która dzieląc działki i sprzedając je na rynku po konkurencyjnych cenach, może doprowadzić do wzrostu liczby mieszkańców, by z ich podatków uzyskiwać dochody umożliwiające jej rozwój. Powierzchnia użytków rolnych i lasów stanowi w przestrzeni miast znaczny udział. Przeciętnie w miastach województwa łódzkiego obszary te zajmują 67% powierzchni miasta. Ich zróżnicowanie przestrzenne określone współczynnikiem zmienności wynosi 23%, więc pozostaje na przeciętnym poziomie (ryc. 2).

W układzie przestrzennym miast wyraźnie zaznaczyła się Łódź (44%) i Wieluń (49%), posiadający najmniej terenów rolnych i lasów w powierzchni miasta, a zatem są to miasta posiadające najwięcej terenów zurbanizowanych. Specyfiką jest Łódź i lokalizacja w granicach miasta największego lasu miejskiego w Europie, który wpływa na udział powierzchni leśnych, wyraźnie podnoszących atrakcyjność pod względem mieszkaniowym obszarów z nimi graniczących. Potwierdzają to badania preferencji związanych z miejscem zamieszkania wśród mieszkańców Łodzi (Kaczmarek 1996; Groeger 2004; Marcińczak 2007). Przypadek Wielunia, który posiada jedną z najmniejszych powierzchni leśnych w granicach miasta, na pewno ma wpływ na niższą ocenę tego terenu jako miejsca zamieszkania. Najmniej terenów zurbanizowanych posiadał Szadek i Pajęczno. To ostatnie miasto miało największy udział lasów w powierzchni miasta. Generalnie udział powierzchni leśnych najczęściej



Ryc. 2. Udział użytków rolnych i lasów w powierzchni miasta w 2008 r.

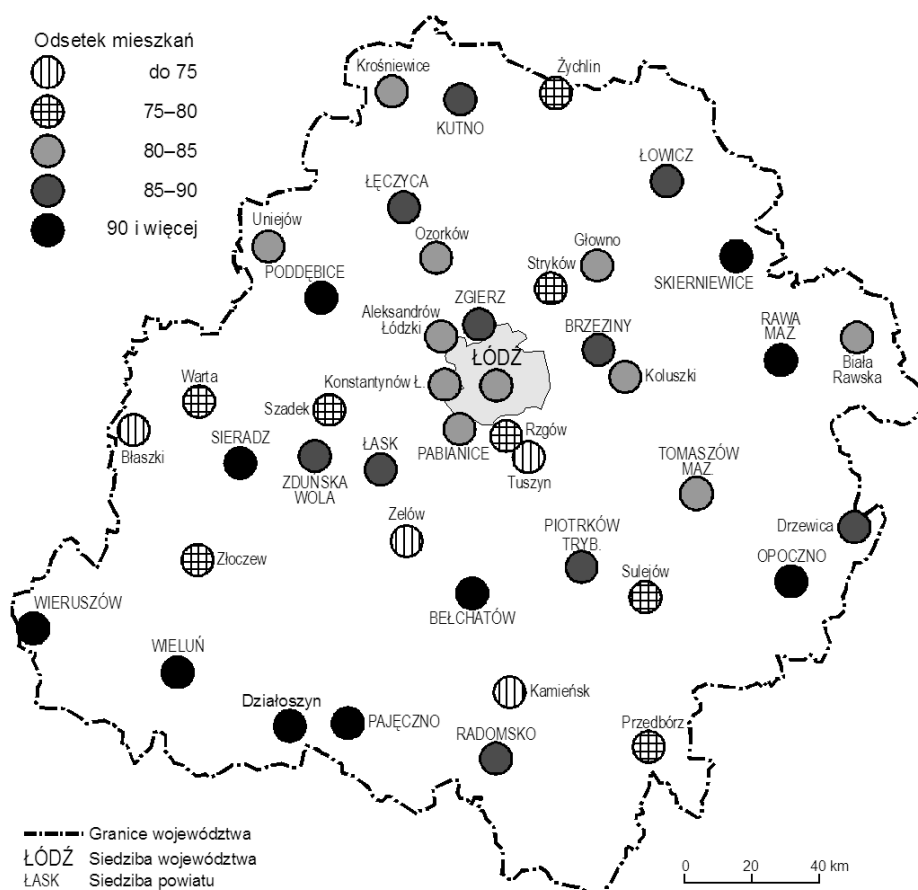
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

kształtował się na poziomie 6%, dlatego miasta posiadające większe powierzchnie obszarów leśnych można obecnie uznać jako bardziej atrakcyjne na miejsce zamieszkania. Należały do nich również: Żelów, Łask, Piotrków Trybunalski, Sulejów, Głowno, Tuszyń, Zgierz, Bełchatów, Tomaszów Mazowiecki i Krośnice. W obszarze badanych miast użytki rolne zajmowały przeciętnie 58% powierzchni miasta. Ich przeznaczenie na grunty budowlane do 2009 r. wiązało się z koniecznością odrolnienia, które z kolei najczęściej wiązało się z opłatami. Obecnie wszystkie grunty rolne w granicach administracyjnych miast zostały z mocy ustawy odrolnione (nowelizacja *Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych* z dnia 10 października 2008 r.). Mogło to spowodować na lokalnych rynkach nieruchomości zwiększoną podaż gruntów i w sumie wpłynąć na zahamowanie wzrostu cen nieruchomości. Skutkiem tych działań



administracyjnych może być również zwiększone zainteresowanie potencjalnych mieszkańców terenami mieszkaniowymi w granicach administracyjnych miast, a nie w ich bezpośrednim otoczeniu.

Element stanu technicznego infrastruktury mieszkaniowej, przedstawiony został w oparciu o poziom wyposażenia mieszkań w łazienkę. Obecność w mieszkaniu łazienki związana jest z obecnością ustępu spłukiwanego i bieżącą wodą, również ciepłą. Współcześnie mieszkańcy miast za podstawowy standard mieszkania uznają wyposażenie w łazienkę, dlatego ten miernik został przyjęty jako najlepiej obrazujący wyposażenie techniczne mieszkań odpowiadające oczekiwaniom mieszkańców (ryc. 3).



Ryc. 3. Wyposażenie mieszkań w łazienkę w miastach województwa łódzkiego w 2008 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Najdokładniejsze dane obrazujące faktyczny procentowy udział mieszkań wyposażonych w łazienkę dla obszaru miast możliwy był do uzyskania z danych Narodowego Spisu Powszechnego z 2002 r. oraz z danych przygotowywanych przez gminy dla celów rocznych sprawozdań do GUS. Dane między rokiem 2002 (NSP) i 2009 (z ewidencji zasobów gminy) wykazywały stopniowy wzrost wartości wyposażenia mieszkań w instalacje oraz łazienkę. Na przestrzeni ośmiu lat, od 2002 do 2009 r., zanotowano wzrost udziału mieszkań wyposażonych w łazienkę na obszarze miast województwa łódzkiego o 0,6%. W 2010 r. dane statystyczne (BDL GUS) wykazywały w ciągu jednego roku 3,6% wzrost, a w następnych latach 0,1% wzrost w skali roku. Ze względu na trudno uzasadnione raptowne zmiany wartości danych po 2009 r., przyjęto do analizy dane z 2008 r. Poziom wyposażenia w łazienkę w miastach wskazywał na małe zróżnicowanie sytuacji pod tym względem, ponieważ współczynnik zmienności przyjął wartość 8,5%. W rozkładzie przestrzennym najgorszą sytuację posiadało miasto Błaszki, położone przy zachodniej granicy województwa. Tam aż 30% mieszkań w 2008 r. nie posiadało łazienki, co świadczy o bardzo złym stanie infrastruktury mieszkaniowej i na pewno nie służyło osiedlaniu się w tym mieście nowych mieszkańców, co faktycznie potwierdzają dane o poziomie migracji. W rozkładzie przestrzennym wyposażenia mieszkań w łazienkę w miastach wyraźnie widać, że najgorsza sytuacja występuje w centrum województwa. W Łodzi zaledwie 85% mieszkań posiadało łazienkę. W sąsiednich miastach sytuacja przedstawiała się podobnie lub jeszcze gorzej, np. w Tuszynie w 2008 r. zaledwie 70% mieszkań dysponowało łazienką. Natomiast wyraźnie lepszą sytuację od stolicy regionu miały miasta położone w sąsiedztwie granic województwa łódzkiego. Najlepiej prezentował się Wieluń, gdzie 94% mieszkań miało łazienkę, podobna dobra sytuacja była w Poddębicach, Sieradzu, Wieruszowie, Działoszynie, Pajęcznie, Bełchatowie, Opocznie, Rawie Mazowieckiej i Skierniewicach. Zapóźnienie centrum województwa łódzkiego w odpowiednim wyposażeniu w urządzenia podnoszące komfort miejsca zamieszkania wpływa na ocenę tej przestrzeni mieszkaniowej, jako niesprzyjającej komfortowi życia mieszkańców.

Do charakterystyki sfery społeczno-kulturowej z wielu możliwych wskaźników wybrano liczbę gospodarstw domowych na 100 mieszkań oraz zużycie energii elektrycznej w gospodarstwach domowych na 1 mieszkańca. Przyjęte wskaźniki umożliwiają porównanie sytuacji w zakresie samodzielności zamieszkiwania gospodarstw domowych w mieszkaniach, co jest niezwykle istotne ze względu na wartości społeczne i prawidłowy rozwój rodziny. Podstawowym marzeniem większości rodzin w Polsce jest możliwość dysponowania samodzielnym mieszkaniem. Pod tym względem nasz kraj dzieli jeszcze duży

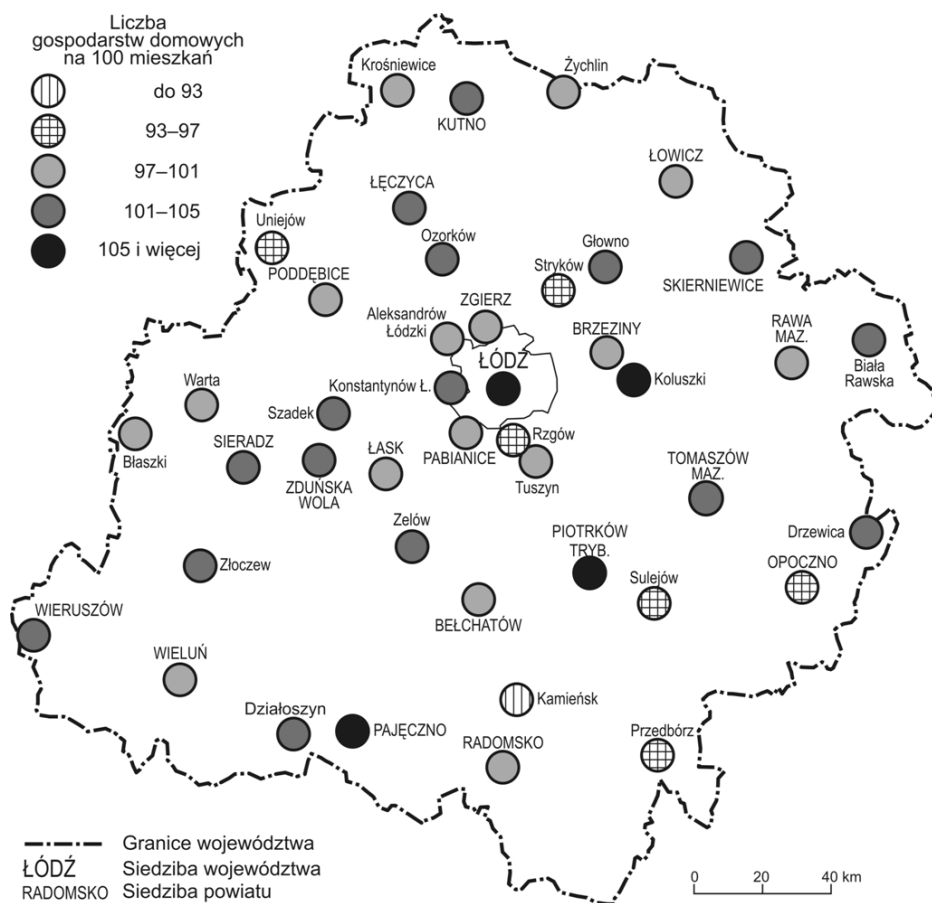
dystans do rozwiniętych państw zachodnich. Dlatego problem samodzielnych mieszkań od wielu lat jest sztandarowym zadaniem do rozwiązania dla wielu rządów, bowiem odbiór tego problemu jest niezwykle istotny społecznie.

Zniszczenia wojenne w substancji mieszkaniowej oraz zaszłości gospodarki socjalistycznej, dążącej do wytwarzania głównie środków produkcji, a nie konsumpcji oraz specyficzna sytuacja państwowego monopolu na rozdawnictwo działek i mieszkań, doprowadziła do takiego stanu, w którym trudno jest przenosić wprost drogę postępowania z państw zachodnich, w których od wielu lat ugruntowane jest zupełnie odmienne podejście do zasobów mieszkaniowych. Współcześnie wydaje się, że w rozwiniętych państwach zachodnich podejście to jest bardziej społeczne aniżeli w Polsce, gdzie dostępność mieszkania to nadal podstawowy problem rodziny. Dostępność tę można rozpatrywać m.in. w kategoriach fizycznych, czy substancja mieszkaniowa jest faktycznie dostępna fizycznie, a także ekonomicznych, czy rodziny stać na wynajęcie lub posiadanie mieszkania przy aktualnych dochodach i cenach rynkowych. Kwestie te są ze sobą powiązane, bowiem zwiększona podaż jakiegoś dobra na rynku prowadzi przeważnie do obniżenia jego ceny. To samo prawo dotyczy również rynku mieszkaniowego. Zatem uwzględnienie miernika zużycia energii elektrycznej w gospodarstwach domowych na 1 mieszkańca (stosowane niekiedy do pokazania w sposób pośredni wyposażenia mieszkań w urządzenia elektryczne wpływające na komfort zamieszkania) może wskazywać na poziom zamożności gospodarstw domowych, a to z kolei powinno się przekładać na efektywne możliwości dysponowania samodzielnym mieszkaniem.

Samodzielność zamieszkiwania również wykazuje znaczne różnice przestrzenne – najlepsza sytuacja występowała w mieście Kamieńsk położonym w jednej z najbogatszych gmin miejsko-wiejskich w naszym kraju – przypadało tam 89 gospodarstw na 100 mieszkań. Średnia dla województwa w 2008 r. była na poziomie 100 gospodarstw domowych na 100 mieszkań. Lepsza pod tym względem sytuacja była w bogatszych gminach miejskich, tj. Rzgów, Stryków, Uniejów oraz miastach położonych w południowo-wschodniej części województwa: Opoczno, Przedbórz, Sulejów i wspomniany wcześniej Kamieńsk. Natomiast najgorzej pod tym względem wypadały duże miasta regionu – Łódź i Piotrków Trybunalski, jak również ośrodki miejskie położone przy głównych drogach dojazdowych do Łodzi z kierunku północnego: Ozorków, Łęczyca, Kutno oraz z południowego-zachodu: Konstantynów Łódzki, Szadek, Sieradz, Zduńska Wola, Żłoczew i Wieruszów (ryc. 4).

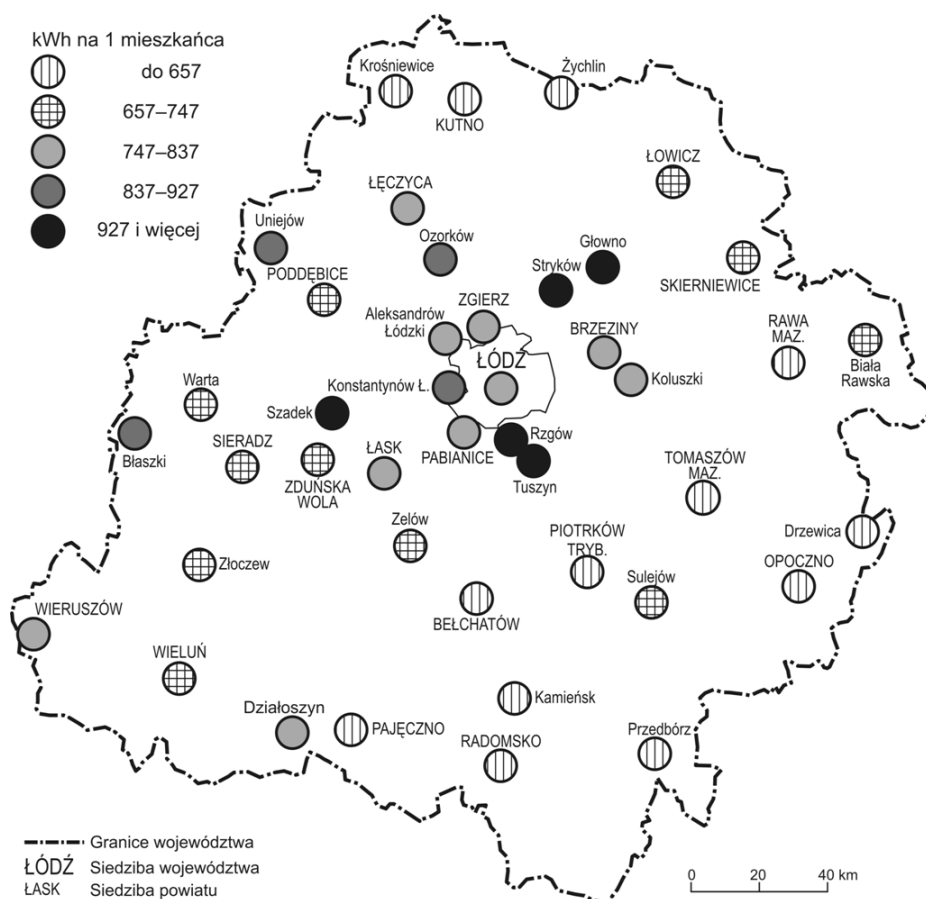
Miernik zużycia prądu w gospodarstwach domowych na 1 mieszkańca wykazywał znaczne zróżnicowanie przestrzenne. Wartości dla miast wahały się między 566 a 1 015 kWh. Zróżnicowanie liczone współczynnikiem zmienności było na poziomie 22%. W układzie przestrzennym wyraźnie widać, że lepiej wyposażone w domowe urządzenia pobierające prąd, a co za tym idzie

zasobniejsze i bogatsze, były mieszkania w miastach położonych w centrum województwa. Łódź oraz okoliczne miejscowości notowały najwyższe wartości. Na uwagę zasługują miasta położone wokół Łodzi, gdzie zużycie energii elektrycznej w gospodarstwach domowych było największe. Są to: Stryków, Szadek, Tuszyn, Rzgów i Głowno. W przypadku tych miast prawdopodobnie zwiększone zużycie energii częściowo wynika z prowadzonej działalności gospodarczej w mieszkaniach, związanej z prowadzeniem drobnego krawiectwa, dlatego w tych przypadkach należy wspomniany miernik traktować z dużą ostrożnością. Uwagę zwraca otoczenie centralnie położonych miast województwa, prawie wszystkie miejscowości oddalone od Łodzi wykazują mniejsze zużycie prądu w stosunku do centrum (ryc. 5).



Ryc. 4. Liczba gospodarstw domowych na 100 mieszkań w miastach województwa łódzkiego w 2008 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

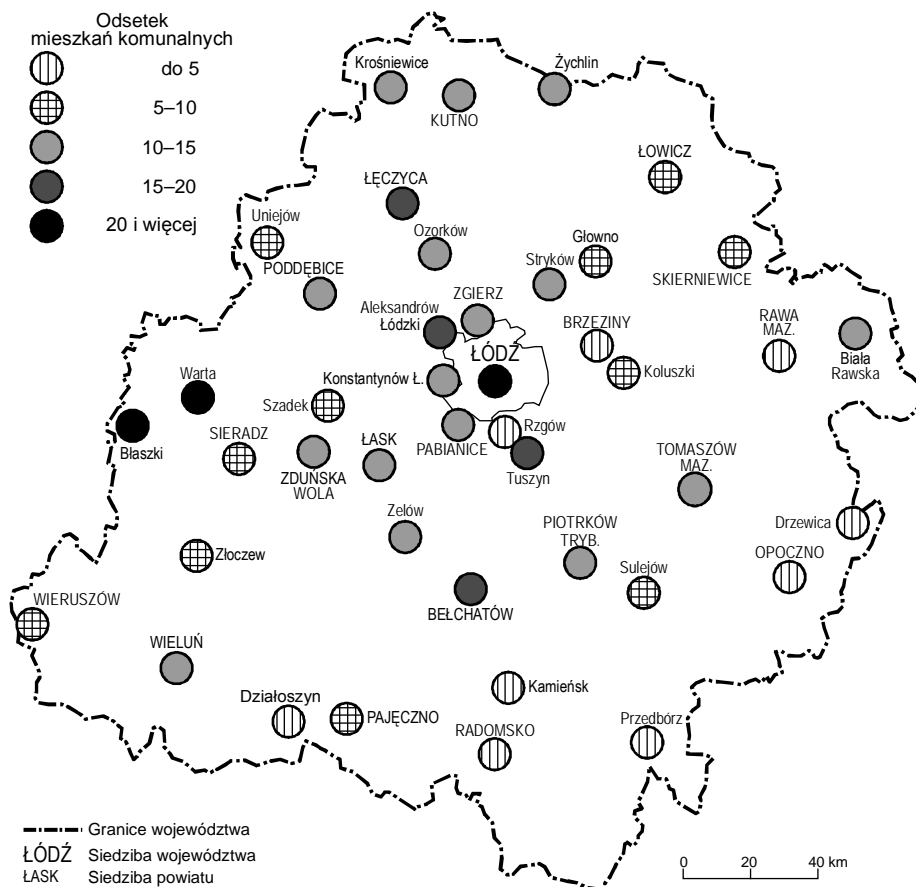


Ryc. 5. Zużycie prądu w gospodarstwach domowych na 1 mieszkańca w miastach województwa łódzkiego w 2008 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Elementem od niedawna uwzględnianym w charakterystykach przestrzeni mieszkaniowej i występującym w niej nieruchomości mieszkaniowych jest forma władania substancją mieszkaniową. Przemiany ustrojowe zapoczątkowane pod koniec lat 80. XX w. wywarły znaczące piętno na strukturze własnościowej, a ona na fizjonomii i organizacji przestrzeni mieszkaniowej. Udział mieszkań komunalnych w strukturze własnościowej wyraźnie zmalał, ze względu na wykup mieszkań od gmin realizowany na preferencyjnych warunkach. Substancja mieszkaniowa zarządzana do tej pory, najczęściej nieudolnie przez gminy, trafiła do prywatnych właścicieli, którzy mając świadomość wartości mieszkań i domów oraz własnego wpływu na posiadaną substancję mieszkaniową, zaczęli je remontować, dbać o wygląd i otoczenie. Szczególne przemiany widoczne są na terenach blokowisk, gdzie obok siebie stoją domy zarządzane

przez gminę i przez wspólnoty mieszkańców. Domy zarządzane przez wspólnoty są wyremontowane, ich otoczenie jest zadbane, natomiast budynki komunalne przeważnie od wielu lat nie były remontowane, ponieważ gminy nie posiadały odpowiednich środków finansowych na ten cel. Ustawowo regulowane czynsze oraz konieczność zapewnienia przez gminę mieszkań ubogim mieszkańcom powoduje, że mieszkania komunalne są oceniane jako gorsza substancja mieszkaniowa (Groeger 2013) – ryc. 6.



Ryc. 6. Mieszkania komunalne w miastach województwa łódzkiego w 2007 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Do 2007 r. publikowane były dane dotyczące struktury własnościowej dla wszystkich miast. Od 2008 r. w statystykach pełną strukturę własnościową uwzględniano tylko dla miast na prawach powiatu.

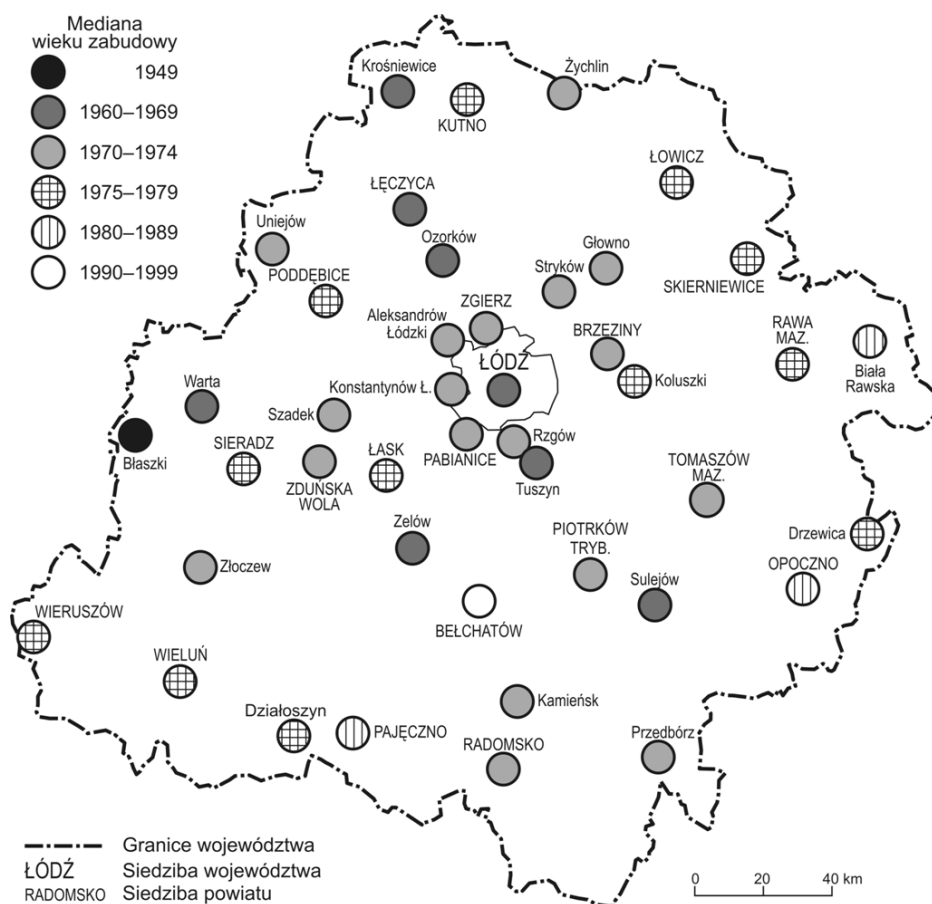
W miastach było przeciętnie około 10% mieszkań komunalnych. Zróżnicowanie przestrzenne w miastach województwa łódzkiego pod tym względem było duże, ponieważ współczynnik zmienności osiągnął dla mieszkań komunalnych aż 58%. Najmniej mieszkań komunalnych było w Działoszynie, Rzgowie i Brzezinach (0,2%), natomiast najwięcej, bo ponad 20% substancji mieszkaniowej, stanowiły one w Łodzi, Warcie i Błaszczach. W rozmieszczeniu przestrzennym zaznaczyła się następująca prawidłowość: południowa i wschodnia część województwa posiadała w miastach mniej komunalnych zasobów mieszkaniowych niż przeciętna 10%. Centrum województwa wraz z Łodzią, północ i północny-zachód to ponadprzeciętny udział zasobów komunalnych w substancji mieszkaniowej. Z tego powodu w miastach tego rejonu fizjonomia zabudowy mieszkaniowej może znacznie odbiegać od współczesnych standardów, dlatego w ujęciu całościowym można ją postrzegać jako gorszą.

Przeciwwagą dla komunalnej substancji mieszkaniowej są mieszkania prywatne, które generalnie, jak wcześniej wskazano, podnoszą jakość zabudowy mieszkaniowej. Dopiero w ostatnich latach nastąpiły gruntowne przekształcenia własnościowe, zwiększające udział mieszkań prywatnych. Dotyczyło to głównie większych miast, w których bardziej rozwinięta była budowa dużych zespołów mieszkaniowych ze środków państwowych i spółdzielni mieszkaniowych. Gminy chcąc pozbyć się uciążliwego balastu w postaci zdekapitalizowanej substancji mieszkaniowej, chętnie sprzedawały posiadane mieszkania ich obecnym najemcom (znowelizowana w 2010 r. *Ustawa o gospodarce nieruchomościami* z 21 sierpnia 1997 r.). Ocena wyzbywania się przez gminy majątku jest osobną i dyskusyjną kwestią. Coraz liberalniejsze przepisy doprowadziły do kompletnej przemiany struktury własnościowej substancji mieszkaniowej. Mieszkania, początkowo spółdzielcze, dzięki kolejnym zmianom ustawowym, coraz częściej stawały się ograniczoną własnością w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a obecnie mogą być już pełną własnością, bez konieczności posiadania statusu członka spółdzielni mieszkaniowej. Liberalizacja przepisów poszła tak daleko, że wprowadzono nawet wykup mieszkań na własność za przysłowiową złotówkę. Z powyższego wynika, że przemiany w kwestii własności zachodzą w sposób niemal rewolucyjny i często mają mało wspólnego z racjonalnością społeczną.

Zjawisko przekształceń własnościowych ma miejsce we wszystkich miastach województwa łódzkiego. Wszystkie miasta posiadają zasoby komunalne, spółdzielcze, prywatne i tzw. zakładowe. Nową formą są mieszkania Towarzystw Budownictwa Społecznego, które przy wsparciu gmin budują mieszkania na wynajem. W skali województwa łódzkiego jedynie w 15 miastach funkcjonuje ta forma budownictwa mieszkaniowego. Najlepiej rozwinięta jest w Brzezinach, gdzie ponad 14% zasobów mieszkaniowych powstało w tej formie budownictwa. Mieszkania prywatne w miastach województwa łódzkiego

stanowiły przeciętnie 56% substancji mieszkaniowej, choć zróżnicowanie przestrzenne było mniejsze niż w przypadku komunalnych zasobów mieszkaniowych. Zaskakujący był zatem 98% udział mieszkań prywatnych w substancji mieszkaniowej Rzgowa, jak również ponad 90% w Kamieńsku.

Miernikiem statystycznym najlepiej opisującym wiek zabudowy mieszkaniowej w miastach jest pozycyjna miara – mediana wieku zabudowy. Nie jest ona wrażliwa na wartości skrajne i z tego powodu w stosunkowo długim okresie czasu może być aktualna (ryc. 7).



Ryc. 7. Mediana wieku zabudowy mieszkaniowej w miastach województwa łódzkiego w 2008 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

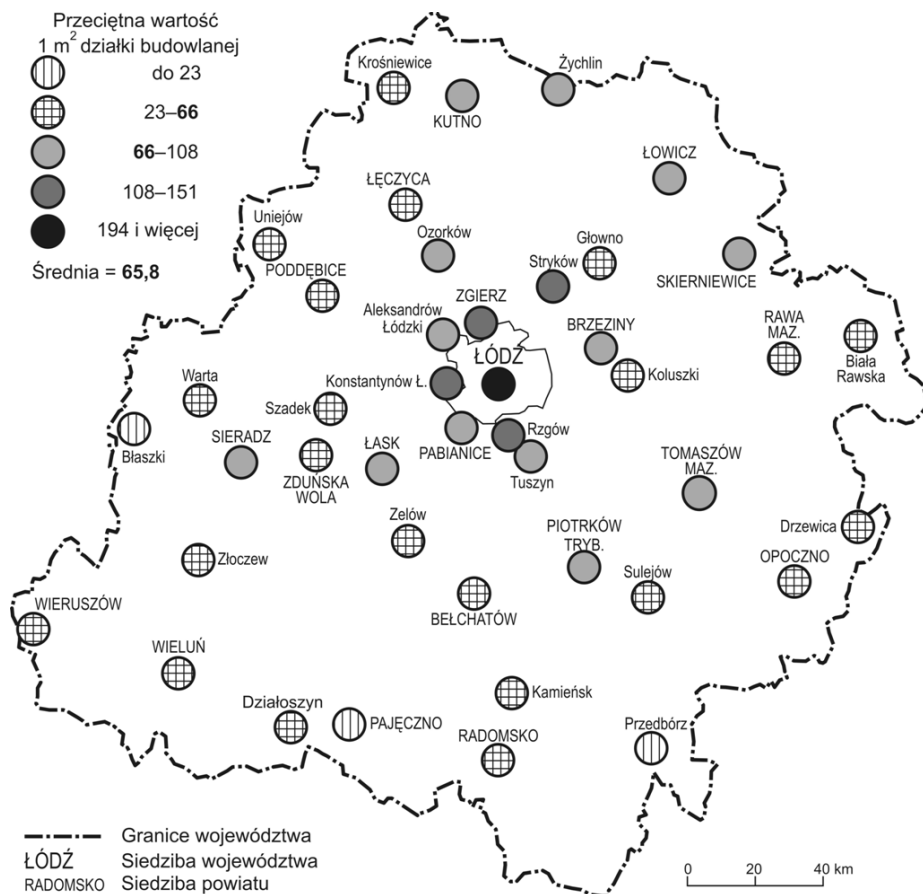


Rozkład przestrzenny mediany wieku zabudowy mieszkaniowej miast województwa łódzkiego pokazuje, że najdynamiczniej budowano w latach 70. ubiegłego stulecia w miastach położonych w południowo-wschodniej części województwa. W Bełchatowie, Opocznie, Białej Rawskiej i Pajęcznie 50% zabudowy mieszkaniowej powstało po 1980 r. Najstarszą substancję mieszkaniową ma miasto Błaszki, gdzie 50% zabudowy powstało przed 1949 r. Łódź oraz otaczające ją miasta mają zabudowę mieszkaniową powstałą głównie w latach 60. i 70. XX w.

Ostatnim elementem uwzględnionym w opisie przestrzeni mieszkaniowej miast województwa łódzkiego jest element ekonomiczny, który w sposób wymierny pozwala określić aktualną wartość ekonomiczną badanej przestrzeni mieszkaniowej. W zakresie przestrzeni mieszkaniowej mamy do czynienia z rynkiem nieruchomości gruntowych, a w nich z niezabudowanymi działkami budowlanymi, działkami z domami oraz rynkiem mieszkań. W przypadku domów i mieszkań funkcjonuje rynek pierwotny – nowo wznoszonych obiektów budowlanych oraz rynek wtórny – domów i mieszkań, które wcześniej już były użytkowane na cele mieszkalne. Rynek pierwotny jest słabo rozwinięty w miastach województwa łódzkiego, generalnie mieszkań i domów na sprzedaż buduje się mało lub częściej wcale. Lepiej funkcjonuje wtórny obrót nieruchomościami mieszkaniowymi oraz na jeszcze większą skalę obrót działkami budowlanymi, które przeważnie zakupywane są na własne potrzeby mieszkaniowe. Ze względu na dostępność danych, w opisie zostały wykorzystane przeciętne ceny 1 m<sup>2</sup> działek budowlanych oferowanych do sprzedaży w badanych miastach (uwzględniono dostępne oferty z 2008 r. – ryc. 8).

Cena nieruchomości jest wyznacznikiem jej wartości ekonomicznej, czyli jest to kwota, którą nabywca płaci za nabywaną nieruchomość. Zróżnicowanie wartości ekonomicznej gruntów budowlanych w miastach województwa łódzkiego było znaczne. Świadczy to o zróżnicowanej ich podaży na rynku, bowiem im więcej będzie ich oferowanych do sprzedaży, tym cena osiągnana na rynku będzie niższa. Dlatego dostępność wolnych terenów, które mogłyby zostać przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe powinna wyrażnie wpływać na cenę nieruchomości. Porównanie danych o wolnej powierzchni niezabudowanej w miastach województwa (ryc. 2) tylko w części wyjaśniają poziom cen na rynku działek budowlanych. Drugim istotnym elementem może być liczba ludności na danym terenie, bowiem im większa ilość potencjalnych nabywców, tym ceny mogą być wyższe. Zależność ta jest szczególnie widoczna na przykładzie Łodzi, gdzie ogromne skupisko ludności, w porównaniu do pozostałych miast regionu, powoduje wysoki popyt na nieruchomości mieszkaniowe. Dodatkowy wpływ w tym przypadku ma mała dostępność wolnych terenów pod zabudowę, która ogranicza podaż nieruchomości. Kolejnym elementem mającym zasadniczy wpływ na kształtowanie się cen

nieruchomości mieszkaniowych ma zamożność ludności, która kształtuje realny popyt na nieruchomości. Czwarty element to faktyczne potrzeby w tym zakresie na danym terenie, które pośrednio mogą być zobrazowane sytuacją w zakresie warunków mieszkaniowych. Wskaźnik wartości 1 m<sup>2</sup> obrazuje pośrednio zespół tych czterech elementów.



Ryc. 8. Przeciętna wartość 1 m<sup>2</sup> działki budowlanej w miastach województwa łódzkiego w 2008 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy danych biur obrotu nieruchomościami

Analiza rozkładu przestrzennego wartości gruntów wykazała bardzo duże zróżnicowanie przestrzenne. Najwyższe ceny występowały w Łodzi. W 2008 r. przeciętnie osiągały 240 zł/1 m<sup>2</sup> działki budowlanej. Najniższe wartości osiągały nieruchomości w Błaszczach, Pajęcznie i Przedborzu, gdzie kształtowały się na poziomie do 23 zł/1 m<sup>2</sup>. Zróżnicowanie cen mierzone współczynnikiem zmienności wyniosło 69%, zatem zróżnicowanie przestrzenne było bardzo duże.

W rozkładzie przestrzennym cen gruntów w miastach uwidocznił się koncentryczny, pierścieniowy układ wartości gruntów wokół Łodzi, która osiąga najwyższe wartości i wyraźnie dystansuje się pod tym względem od pozostałych miast województwa. Miasta satelickie Łodzi stanowiły krąg o kolejnym najwyższym pułapie cenowym, były to: Zgierz, Konstantynów Łódzki, Rzgów i Stryków. Wszystkie położone są w bezpośrednim sąsiedztwie Łodzi lub posiadają bardzo dobre z nią połączenia komunikacyjne. Dotyczy to szczególnie Strykowa, który ze względu na strategiczne położenie komunikacyjne i związane z tym wysokie dochody gminy, staje się atrakcyjnym miejscem zamieszkania. Kolejny pierścień wartości gruntów w miastach obejmuje Ozorków, Kutno, Łowicz, Skierniewice, Tomaszów Mazowiecki, Piotrków Trybunalski, Łask, Sieradz, Zduńską Wolę, Aleksandrów Łódzki, Pabianice, Tuszyn i Brzeziny. W układzie przestrzennym widoczny był wzrost wartości gruntów w kierunku Warszawy. Natomiast południowo-zachodnie obrzeża województwa łódzkiego osiągały najniższe ceny na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Bardzo duża dysproporcja cen nieruchomości mieszkaniowych między Łodzią a sąsiednimi miastami z pewnością jest przyczyną znacznego odpływu ludności z Łodzi i osiedlania się w gminach podłódzkich.

### 3.3. TYPOLOGIA MIEJSKIEJ PRZESTRZENI MIESZKANIOWEJ MIAST WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

W celu wydzielenia typów miejskiej przestrzeni mieszkaniowej posłużono się taksonomiczną metodą *k-średnich*. Metodę tę często stosował J. Dzieciuchowicz (2010, 2012) w typologiach i waloryzacjach środowiska mieszkaniowego. Szczegółowe omówienie zastosowanej metody zawarte jest w publikacji L. Groeger (2013).

Do określenia skupień metodą *k-średnich* wykorzystano program statystyczny SPSS. Ponieważ cechy miejskiej przestrzeni mieszkaniowej były wyrażone w różnych mianach, zatem dokonano wstępnej standaryzacji danych statystycznych. Z przyjętych rodzajów odległości wybrano kwadrat odległości euklidesowej, jako najpowszechniej stosowany w tego typu analizach.

W uzyskanych wynikach grupowania, maksymalne podobieństwo charakteryzuje członków danego skupienia, a minimalne podobieństwo występuje między wyróżnionymi typami (tab. 1).

Dane uzyskane dla ostatecznych centrów skupień umożliwiły określenie, cech różnicujących centra skupień. W celu operowania skrótowymi określeniami typów nadano im nazwy i przedstawiono ich specyfikę (ryc. 9).

Typ 1. RYNKOWY (dużego miasta) – wysokich cen nieruchomości mieszkaniowych, wysokiej gęstość zaludnienia przy wysokim ubytku mieszkańców i małej powierzchni terenów wolnych (Łódź).

Tabela 1

Standaryzowane wartości ostatecznych centrów 6 skupień  
(typów miejskiej przestrzeni mieszkaniowej)

Wyszczególnienie	Skupienie					
	1	2	3	4	5	6
Stand: gęstość zaludnienia	2,61	-1,20	0,72	0,78	-0,34	-0,89
Stand: przyrost rzeczywisty w %	-1,22	0,51	0,07	-1,00	0,26	-0,29
Stand: suma użytków rolnych i lasów w powierzchni miasta w %	-2,03	0,57	-0,78	-0,77	0,64	0,81
Stand: wyposażenie mieszkań w łazienkę w % (2007 r.)	0,08	-0,91	0,33	1,42	0,23	-1,49
Stand: mediana wieku zabudowy	-1,27	-0,33	0,06	1,08	0,44	-1,34
Stand: liczba gospodarstw domowych na 100 mieszkań	1,31	-1,89	-0,06	0,16	0,66	-0,03
Stand: zużycie energii elektrycznej w gospodarstwach domowych na 1 mieszkańca w kWh	0,42	0,10	-0,09	-0,45	-0,34	1,08
Stand: mieszkania komunalne w %	1,74	-0,98	0,25	-0,26	-0,41	1,01
Stand: przeciętna wartość 1m <sup>2</sup> działki budowlanej	4,08	-0,04	0,21	-0,51	-0,22	-0,32

Źródło: Raport wygenerowany przez program statystyczny SPSS.

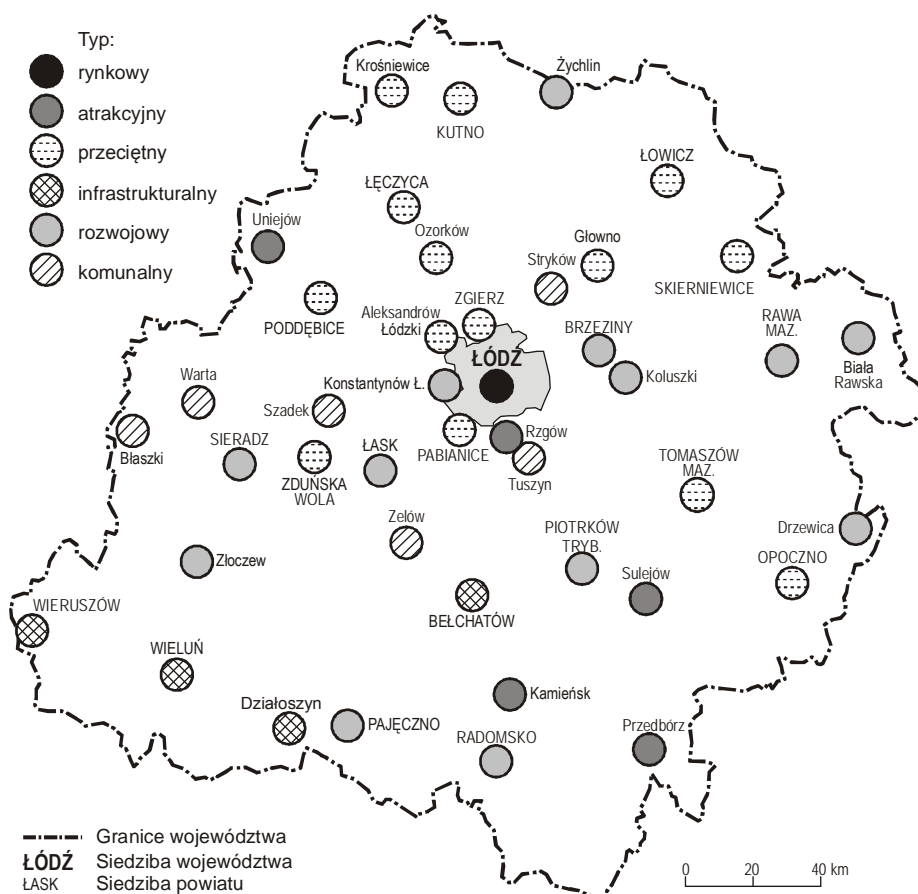
Typ 2. ATRAKCYJNY – wysoki przyrost liczby mieszkańców przy wysokiej samodzielności zamieszkiwania i małej gęstości zaludnienia (Rzgów, Kamieńsk, Uniejów, Sulejów, Przedbórz).

Typ 3. PRZECIĘTNY – o przeciętnych wartościach cech z ograniczoną powierzchnią terenów wolnych i stosunkowo dobrym wyposażeniem infrastrukturalnym (Główno, Ozorków, Opoczno, Łowicz, Poddębice, Zgierz, Skiernewice, Aleksandrów Łódzki, Kutno, Pabianice, Zduńska Wola, Łęczyca, Tomaszów Mazowiecki, Krośniewice).

Typ 4. INFRASTRUKTURALNY – z bardzo dobrym wyposażeniem infrastrukturalnym, nową substancją mieszkaniową i tanimi gruntami pod budownictwo mieszkaniowe (Bełchatów, Wieruszów, Wieluń i Działoszyn).

Typ 5. ROZWOJOWY – z wysokim udziałem terenów wolnych, stosunkowo nową zabudową przy wysokim braku samodzielności zamieszkiwanych mieszkań (Łask, Radomsko, Rawa Mazowiecka, Piotrków Trybunalski, Żychlin, Sieradz, Drzewica, Konstantynów Łódzki, Brzeziny, Biała Rawska, Pajęczno i Złoczew).

Typ 6. KOMUNALNY – wysoki udział mieszkań komunalnych z dobrym wyposażeniem mieszkań i dostępnymi wolnymi terenami przy słabej infrastrukturze (Stryków, Tuszyn, Żelów, Błaszki, Warta i Szadek).



Ryc. 9. Rozkład przestrzenny miast o zróżnicowanych typach miejskiej przestrzeni mieszkaniowej

Źródło: opracowanie własne

### 3.4. PODSUMOWANIE

Charakterystyka przestrzeni mieszkaniowej miast województwa łódzkiego w ujęciu przestrzennym i porównawczym dostarcza wielu, niezwykle istotnych informacji z punktu widzenia ich mieszkańców oraz władz samorządowych i ewentualnych inwestorów. Zastosowane proste, ogólnie dostępne mierniki, pozwoliły uwzględnić zróżnicowanie przestrzeni mieszkaniowej w skali całej przestrzeni badanych miast. Można wyraźnie prześledzić, które elementy kształtowania przestrzeni mieszkaniowej w konkretnym mieście kształtują się na poziomie średnim, są lepsze lub gorsze w stosunku do pozostałych miast województwa lub bezpośredniego ich otoczenia. Poziom organizacji przestrzeni mieszkaniowej przekłada się na zadowolenie mieszkańców i funkcjonujące opinie o mieście. Typ „atrakcyjny” przestrzeni mieszkaniowej reprezentowany jest przez najbliższej położony od Łodzi Rzgów, którego atrakcyjność potwierdza dodatnie saldo migracji mieszkańców, jak i podobnie bogaty Kamieńsk oraz niedaleko położony Przedbórz. Uniejów i Sulejów również należą do tych najatrakcyjniejszych miast pod względem organizacji przestrzeni mieszkaniowej. Można domniemywać, że pewien wpływ na sytuację przestrzeni mieszkaniowej w tych miastach ma obecność dodatkowych atrakcji, jakimi są termy w Uniejowie i Zalew Sulejowski dla Sulejowa. Wyraźnie najlepiej wyposażoną pod względem infrastruktury przestrzeń mieszkaniową mają miasta położone w południowo-zachodniej części województwa, związane z intensywną działalnością przemysłową, tj. Bełchatów, Działoszyn, Wieluń, Wieruszów. Natomiast bardzo słabe wyposażenie w infrastrukturę przy wysokim udziale mieszkań komunalnych jest typowe dla miast położonych na zachód od Łodzi, tj. Szadek, Warta, Błaszki. Przeciętny typ przestrzeni mieszkaniowej w miastach występuje najczęściej na północ od Łodzi. Praktycznie wszystkie miasta położone w kierunku Łódź–Warszawa prezentują typ rozwojowy.

Zaprezentowany opis przestrzeni mieszkaniowej miast województwa łódzkiego, wydzielone charakterystyczne typy tej przestrzeni oraz zaobserwowane prawidłowości i możliwe porównania do innych miast mogą być wskazówką dla władz miejskich, na jakim poziomie rozwoju znajduje się ich przestrzeń mieszkaniowa, a także w jakich kierunkach należy podjąć działania, aby ją uatrakcyjnić dla obecnych i przyszłych mieszkańców.

### LITERATURA

- Grabiński T., 1992, *Metody aksonometrii*, Akademia Ekonomiczna w Krakowie, Kraków.
- Groeger L., 2004, *Waloryzacja przestrzeni mieszkaniowej w opiniach klientów biur obrotu nieruchomościami*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

- Groeger L., 2013, *Zróżnicowanie i wartościowanie przestrzeni mieszkaniowej na przykładzie miast województwa łódzkiego*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.
- Jakóbczyk-Gryszkiewicz J., 1998, *Przeobrażenia stref podmiejskich dużych miast. Studium porównawcze strefy podmiejskiej Warszawy, Łodzi i Krakowa*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.
- Kaczmarek S., 1996, *Struktura przestrzenna warunków zamieszkania w Łodzi*, „Szlakami Nauki” 23, ŁTN, Łódź.
- KajdaneK K., 2012, *Suburbanizacja po polsku*, Kraków.
- Lefebvre H., 1974, *La production de l'espace*, Antropos, Paris.
- Liszewski S., 2012, *Geografia urbanistyczna*, PWN, Warszawa.
- Marcinićzak S., 2007, *Waloryzacja przestrzeni mieszkaniowej Łodzi. Studium z zastosowaniem skalowania wielowymiarowego* [w:] Madurowicz M. (red.), *Percepcja współczesnej przestrzeni miejskiej*, Wydawnictwo WGiSR UW.
- Włodarczyk B., 2009, *Przestrzeń turystyczna, istota, koncepcje, determinanty rozwoju*, Wydawnictwo UŁ, Łódź.

#### ABSTRACT

In the description, the main attention has been placed on the housing spacial characteristics connected with the realization of one of the basic human needs such as living in a house. In the description, the housing spacial characteristics of 43 cities from the Łódź Voivodeship have been presented. To characterize the organization of the housing space, nine measurements have been chosen (of which selection has met the expectations of both substantial and statistical criteria). They let us capture the differentiation of special housing of the analyzed cities based on the available statistics. The results of the analysis is the typology of the housing spacial characteristics of the cities of Łódź Voivodeship. It allows you to make complex comparisons of the situation of the city in relation to other cities from Łódź Voivodeship and indicating desirable directions of the development of residential space within the local area.

**KEYWORDS:** *urban space, housing, cities, Łódź Voivodeship*